

Ville d'Etampes

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Projet de création d'un hôpital de jour  
et d'une clinique de soins de suite

***Dossier de concertation***

Introduction	3
I. Contexte réglementaire et procédure	4
1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet	4
2. L'examen au cas par cas et l'évaluation environnementale du PLU	4
Incidences potentielles sur l'environnement	5
3. La compatibilité avec les orientations et objectifs du SDRIF	5
II. Intérêt général du projet	8
1. Contexte urbain	8
Repérage photos	9
2. Objectifs généraux	10
L'hôpital de jour	10
L'établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents	10
3. Les objectifs d'insertion urbaine et environnementale	11
Le terrain d'implantation	11
Les accès	12
La desserte et le stationnement	12
Description architecturale	13
4. Les objectifs de qualité développement durable	14
Les rejets	14
Les déchets	14
La réglementation thermique	15
L'accessibilité des personnes à mobilité réduite	15
Les espaces verts	15
III. Evolution du plan local d'urbanisme	16
L'évolution du règlement	16
La recherche d'une compensation en EVP sur le territoire communal	18

### **MAITRE D'OUVRAGE**

#### **MAIRIE D'ETAMPES**

12 Carrefour des Religieuses

91150 Étampes

Tel : 01 60 81 60 70

#### **Représentant légal du Pouvoir Adjudicateur**

M. Franck MARLIN, Maire d'Étampes

#### **Directrice du service urbanisme**

Mme Laurence MOREAU

*Le projet de création d'un hôpital de jour et d'une clinique de soins de suite nécessite une implantation nouvelle sur le site actuel du centre hospitalier de la Ville d'Étampes.*

### **INTRODUCTION**

Par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2022, la procédure de mise en compatibilité du PLU d'Étampes a été prescrite.

Le dossier porte sur la réalisation d'un hôpital de jour de 80 places destiné à des soins de suite et de rééducation (capacité d'accueil de 40 personnes par demi-journée), et la création de 100 nouveaux lits d'hôpital spécialisés dans les soins de suite gériatriques et polyvalents, sur le site d'Étampes de l'actuel Centre hospitalier Sud-Essonne.

Le premier établissement (hôpital de jour) bénéficie d'un permis de construire obtenu en date du 5 mars 2020, conformément aux dispositions du précédent PLU (7 mars 2007). Le deuxième (clinique de rééducation) doit être instruit au regard du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 janvier 2020.

La réalisation de ces projets, réunis par une gestion commune, et situés en zone UL du PLU, nécessite la levée d'une contrainte réglementaire de type « espace vert paysager à protéger », au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, un espace vert à protéger mis en place par le PLU de 2020, désormais en vigueur. Cette suppression vise notamment à rendre constructibles les parcelles BD 263, BD 258 et BD 260, afin de permettre la création de ces deux équipements.

La nature de ce projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme : la création d'un établissement hospitalier répond de fait à un objectif d'intérêt général. Il est ici question de renforcer le pôle de santé existant.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme permettra d'une part, de déclarer le projet d'intérêt général, et d'autre part, d'apporter au PLU les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet.

*L'équipement a reçu une autorisation de l'ARS (Agence Régionale de Santé). Il est convenu et entre dans le dispositif de santé de la Région Ile de France. Il est, à ce titre, considéré comme une construction d'intérêt collectif.*

*Afin de mener à bien ce projet, une adaptation du PLU en vigueur est nécessaire.*

### I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

#### 1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet

Le Plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas la création de l'établissement projeté sur l'unité foncière concernée (parcelles BD 263, BD 258 et BD 260). Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet prévue par le code de l'urbanisme (articles L.300-6 ; L. 153-54 à L. 153-59), pour une mise en compatibilité du PLU.

Ainsi, le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer, après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou sur la réalisation d'un programme de construction.

#### Article L.300-6 du code de l'urbanisme

*L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements, peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

#### 2. L'examen au cas par cas et l'évaluation environnementale du PLU

Les articles, notamment L104-1, L104-3, R104-11 et R104-13 du code de l'urbanisme, précisent les occasions au titre desquelles les procédures de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions des articles R104-28 à R104-32 du code de l'urbanisme, la Ville d'Etampes doit adresser à l'autorité environnementale une demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU d'Etampes, afin de déterminer si les modifications envisagées sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

### Article R104-31 du code de l'urbanisme

*L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier mentionné à l'article R. 104-29 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document.*

*Cette décision est motivée.*

*L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.*

### ***Incidences potentielles sur l'environnement***

La demande d'examen au cas par cas comprend une partie intitulée « auto-évaluation ».

*« L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. »*

A cet effet, le maître d'ouvrage fait actuellement intervenir des environnementalistes sur le site de projet, afin qu'il soit procédé à des relevés écologiques. Ces relevés permettront notamment d'identifier la présence de zones humides éventuelles sur ledit site de projet, et de dresser l'état initial des habitats, de la faune et de la flore. Le constat réalisé permettra par la suite d'évaluer les incidences potentielles du projet sur l'environnement.

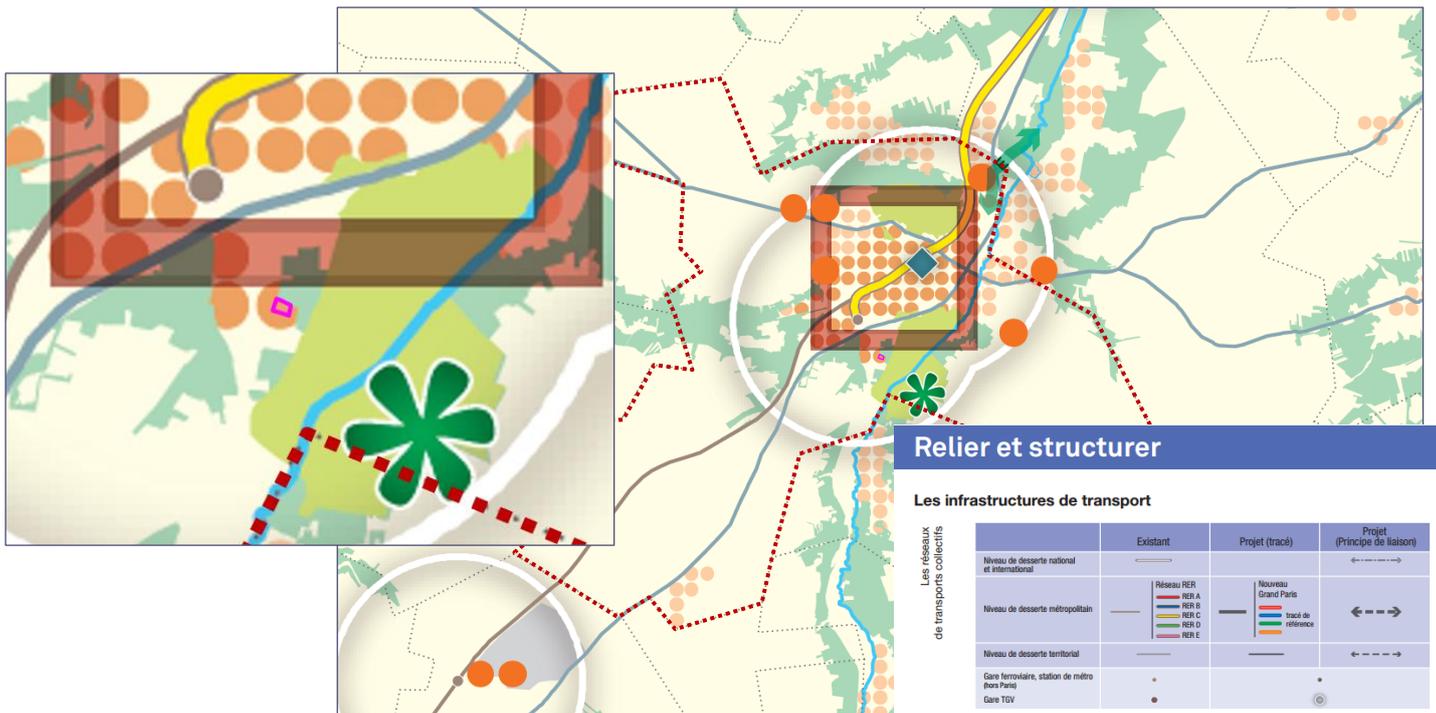
### **3. La compatibilité avec les orientations et objectifs du SDRIF**

Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) a été adopté le 27 décembre 2013. Le Conseil Régional a décidé de son maintien en vigueur lors de la séance plénière du 29 mai 2019.

Le PLU d'Etampes doit être compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France en vigueur, c'est-à-dire **ne comporter aucune orientation, aucune disposition qui lui soit contraire.**

Un des objectifs mentionnés dans le SDRIF concernant les équipements de santé est la nécessité de **favoriser une offre de soins accessible à tous**, notamment en insérant « *les services de soins de suite et de réadaptation, les structures de santé mentale, ainsi que les équipements pour personnes âgées* » dans les espaces denses.

Ainsi, la zone de projet – identifiée par un trait rose continu sur la carte de destination du SDRIF ci-dessous – est située sur une pastille beige-orangée dont la légende précise : « quartier à densifier à proximité d'une gare ». En outre, la superposition de la zone du projet sur la carte de destination du SDRIF indique que le projet se situe à proximité d'un espace boisé/naturel à « préserver et valoriser ».



### Relier et structurer

#### Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
<b>Les réseaux de transports collectifs</b>			
Niveau de desserte national et international	←	←	←
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris tracé de référence	← - - - →
Niveau de desserte territoriale	—	—	← - - - →
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)	•	•	•
Gare TGV	•	•	•
<b>Les réseaux routiers et fluviaux</b>			
Autoroute et voie rapide	—	—	← - - - →
Réseau routier principal	—	—	← - - - →
Franchissement			← - - - →
Aménagement fluvial			← - - - →

Zone de projet  
 Limites communales

### Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

### Polariser et équilibrer

- Les espaces urbanisés**
  - Espace urbanisé à optimiser
  - Quartier à densifier à proximité d'une gare
  - Secteur à fort potentiel de densification
- Les nouveaux espaces d'urbanisation**
  - Secteur d'urbanisation préférentielle
  - Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Les orientations réglementaires du SDRIF pour les quartiers à densifier à proximité d'une gare en présent cas sont les suivantes :

« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes»);
- de la densité moyenne des espaces d'habitat. (...)

### 2.1 Orientations communes :

(...) En matière d'équipements et de services à la population (commerce, culture, éducation, santé, sport, tourisme, etc.)

*La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. La requalification des équipements, sous réserve que leur insertion et leur localisation soient adaptées, doit être préférée à la réalisation d'une opération nouvelle, ceci afin d'empêcher le développement de friches.*

*Les nouvelles implantations s'effectueront prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces. Les grands équipements, fortement générateurs de déplacements de personnes, doivent se localiser de manière préférentielle à proximité d'une gare du réseau de transport en commun de niveau métropolitain (tel que figuré sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire).*

*L'intégration environnementale des grands équipements doit être assurée afin de minimiser les impacts sur l'eau, l'air (émissions sonores et de polluants atmosphériques engendrés par un surcroît de déplacements motorisés), l'espace, l'énergie ainsi que la production de déchets, et afin de réduire leur impact écologique et visuel sur le paysage, conformément aux dispositions régissant les études d'impact. »*

**Le projet de création d'un hôpital de jour et d'une clinique de soins de suite nécessite la réalisation d'une implantation nouvelle sur le site d'Etampes actuel, du centre hospitalier Sud-Essonne. Ce site bénéficie de la desserte du Centre hospitalier par les transports en commun (bus). L'intégration urbaine et environnementale de l'équipement fera l'objet d'une attention particulière (cf. partie 3. Les objectifs d'insertion urbaine et environnementale).**

Les orientations réglementaires du SDRIF pour les espaces boisés et les espaces naturels, dans le présent cas, sont les suivantes :

*« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »*

**L'espace boisé identifié à la carte de destination du SDRIF situé à l'est de la sente du Petit Saint-Mars n'est pas concerné par cette disposition.**

## II. INTERET GENERAL DU PROJET

### 1. Contexte urbain

Le secteur concerné par la procédure de mise en compatibilité du PLU est situé en zone UL (site du Centre hospitalier Sud-Essonne).

Le projet se développe sur une unité foncière de 9 337 m<sup>2</sup> issue d'une division parcellaire du site étampois du Centre hospitalier (parcelles BD 263, BD 258 et BD 260).

Le terrain est bordé :

- Au nord : par la sente du Petit Saint-Mars ;
- A l'est : par le parc de stationnement du Centre hospitalier ;
- Au sud : par une voie de desserte existante. C'est la voie d'accès au projet pour les véhicules, véhicules de secours et piétons ;
- A l'ouest : par un espace vert du Centre hospitalier.

Seule la limite nord est mitoyenne du Domaine Public.



## Repérage photos



### 2. Objectifs généraux

L'équipement ? qui est composé de 2 entités (hôpital de jour et établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents) ? a reçu une autorisation de l'ARS (Agence Régionale de Santé). Il est conventionné et entre dans le dispositif de santé de la Région Ile-de-France. Il est, à ce titre, considéré comme une construction d'intérêt collectif.

Le Centre hospitalier existant sur le site d'Etampes, et le nouveau projet, malgré leur indépendance de gestion, se compléteront dans l'offre de soins déployée sur le site hospitalier.

Les deux éléments constitutifs du projet (hôpital de jour et clinique de rééducation) doivent être reliés à tous les niveaux accueillant du public. En effet, l'administration, les moyens techniques et logistiques seront communs mais surtout, le personnel soignant (médecins et rééducateurs) seront communs, aux deux structures. Il en va de même pour les équipements principaux (grandes salles de rééducation, cryothérapie et surtout la balnéothérapie).

#### *L'hôpital de jour*

L'entité « hôpital de jour » présentera une capacité d'accueil de 80 personnes (40 personnes par demi-journée) et une surface de plancher d'environ 2 060 m<sup>2</sup> (la capacité d'accueil est définie par l'autorisation de l'Agence Régionale de Santé). L'établissement sera fermé la nuit. Au regard de la réglementation incendie, il sera classé en type U « hôpital de jour » et de 5<sup>e</sup> catégorie.

Le bâtiment se développera sur rez-de-chaussée + 3 niveaux + 1 sous-sol partiel :

- Le sous-sol sera uniquement occupé par le local technique de la balnéothérapie. Il ne sera pas accessible au public.
- Le rez-de-chaussée recevra l'accueil général de l'établissement, la balnéothérapie, les vestiaires, le gymnase, la cryothérapie, la salle de repos des patients, l'administration et quelques locaux de services.
- Les niveaux 1 et 2 seront occupés par les salles de soins et de rééducations ainsi que par des bureaux de consultations associés.
- Le niveau 3, partiel, sera occupé par les vestiaires, les locaux du personnel, des locaux de service et les locaux techniques. Cet étage ne sera pas accessible au public.

#### *L'établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents*

L'entité « établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents » offrira une capacité d'accueil de 100 lits et une surface de plancher d'environ 5 158 m<sup>2</sup>. Au regard de la réglementation incendie, il sera classé en type U de 4<sup>e</sup> catégorie.

Le bâtiment se développera sur rez-de-chaussée + 3 niveaux, sans sous-sol :

- Le rez-de-chaussée recevra l'accueil général, la cuisine centrale, des plateaux techniques de rééducation, l'administration, les locaux de logistique, la centrale de fluides médicaux, le groupe électrogène et quelques locaux de services.
- Les niveaux 1 et 2 seront occupés par les chambres des patients (50 lits par niveaux), les locaux de soins et de logistique associés, ainsi que 5 chambres de service (garde, accompagnants), répartis sur les 2 niveaux.
- Le niveau 3, partiel, sera occupé par les vestiaires du personnel, les locaux du personnel, des locaux de service et les locaux techniques. Cet étage ne sera pas accessible au public.

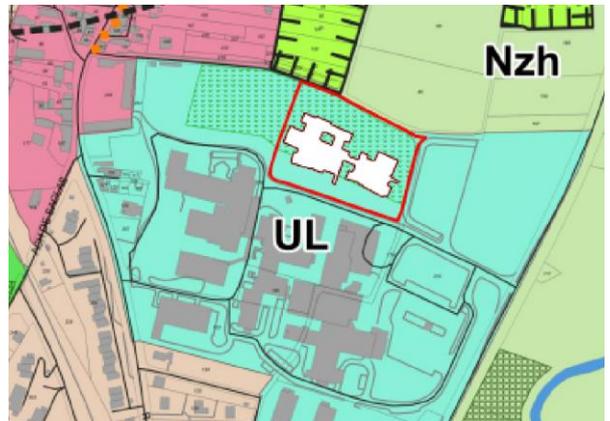
### 3. Les objectifs d'insertion urbaine et environnementale

#### *Le terrain d'implantation*

Le projet de création d'équipement nécessite la réalisation d'une implantation nouvelle sur le site actuel du Centre hospitalier Sud-Essonne. **Il est à noter que l'équipement sera géré par une structure indépendante du Centre hospitalier.**

Le choix d'implantation du bâtiment s'est porté sur la partie centrale du terrain :

- Cet espace offre la possibilité de mettre en œuvre l'ensemble du projet hôpital de jour + clinique de soins de suite ;
- Sa position permet une visibilité immédiate grâce à une identification aisée par rapport au Centre hospitalier ;
- Le projet s'inscrit dans la continuité bâtie du Centre hospitalier et bénéficiera de la proximité de son accès principal, ainsi que de réseaux existants ;
- L'organisation de la zone parkings à l'avant du site sera optimisée ;
- La zone boisée au nord du site qui ne sera pas impactée :
  - Offrira la possibilité de mettre en œuvre un cheminement thérapeutique extérieur, dans un cadre agréable pour les patients ;
  - Permettra un isolement des zones de soins (notamment la balnéothérapie).



- La zone de projet est peu visible depuis le domaine public attenant (sente du Petit Saint-Mars et rue Marc-Sangnier).

### **Les accès**

Il existe deux accès au site du centre hospitalier.

- Par l'avenue Charles-de-Gaulle pour le personnel, les visiteurs et les bus.
- Par la rue Marc-Sangnier pour les livraisons.

Une fois sur le site, la circulation se fera par un réseau de voies internes. Le terrain d'assiette de l'équipement sera desservi par une voirie de 6 m de large complétée de trottoirs de part et d'autre.

### **La desserte et le stationnement**

La capacité totale de stationnement regroupant les projets d'hôpital de jour et de clinique de soins de suite sera de 71 places dont 4 accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le site bénéficie de la desserte du Centre Hospitalier par les transports en commun (bus). Cette situation est intégrée dans la réflexion sur le dimensionnement du parking :

- 39 places seront à l'usage du personnel et des soignants (19 places pour l'hôpital de jour et 20 places pour l'établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents).
- 32 places (18 places pour l'hôpital de jour et 14 places pour l'établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents) seront à disposition des visiteurs et des accompagnants (taxis, véhicules sanitaires, ou visiteurs). Ce nombre de places, déterminé à partir de projet similaire, permet de gérer la particularité de ce type d'établissements. En effet, en quasi majorité, les utilisateurs de l'hôpital de jour venant pour des séances de rééducation ne se déplacent pas en voiture individuelle, mais accompagnés. Le stationnement est donc très court (10 à 15 minutes), d'où le choix du stationnement en épi desservi par une voie en sens unique.

A noter que les visites de patients hospitalisés dans la clinique de soins de suite ont lieu essentiellement le soir et le week-end, créneaux horaires pendant lesquels l'hôpital de jour est fermé. La mutualisation des places sera donc efficace.

L'aménagement d'une aire de stationnement des 2 roues est prévue en extérieur. Elle sera abritée, à usage du personnel et des visiteurs, et pourra être aisément étendue si le besoin devait se faire sentir. Un espace à rez-de-chaussée sera prévu dans l'hôpital de jour pour accueillir 5 deux-roues, ce qui correspond à 10 % du personnel présent sur le site simultanément.

Comme indiqué précédemment, les places de stationnement vont connaître un fort taux de rotation. Les dalles ajourées risquant de subir des dégradations prématurées, il sera prévu un enrobé drainant permettant d'absorber les eaux de ruissèlement.

### *Description architecturale*

Ainsi qu'il est évoqué plus haut, le choix d'implantation du projet s'est porté sur la partie est du terrain. Ce dernier de forme rectangulaire est bordé :

- Au sud, par la voie de desserte de l'hôpital qui constitue la voie d'accès au projet (piétons et véhicules) ;
- A l'est, par le parking visiteurs de l'hôpital. Un talus sépare les deux parcelles ;
- Au nord, par la sente du Petit Saint-Mars. Une bande de 20 m d'espace boisé protégé isole visuellement de cette sente ;
- A l'ouest, par un terrain libre et engazonné.

Le bâtiment s'implantera à l'ouest du site, de manière à préserver au maximum les arbres existants et à maintenir l'aspect de « plaine » à l'ouest. Cette implantation est, de plus, géographiquement la plus proche de la voie d'accès générale du site hospitalier (avenue Charles-de-Gaulle), autorisant les visiteurs à repérer le nouveau programme.

Le programme le permettant et par analogie, la hauteur du bâtiment sera identique à celle du Centre hospitalier (R+2 soit 12 m à l'égout pour sa partie courante).

Le choix d'une architecture moderne, répondant à l'extension de l'hôpital voisin et à l'architecture proposée pour l'hôpital de jour se développant sur le site, sera privilégié.

Le projet situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable d'Etampes ex-ZPPAUP – Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (servitude d'utilité publique AC4 cf. extrait de plan en page suivante) devra nécessairement en respecter les dispositions réglementaires.



AC2 - Servitude de protection de sites pittoresques (classés ou inscrits)

 AC2 - Servitude de protection de sites pittoresques (classés ou inscrits)

AC4 - Servitudes relatives à la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager)

 AC4 - Servitudes relatives à la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager)

*Fond de plan : extrait du plan des servitudes d'utilité publique  
En trait rouge est représentée la zone de projet*

## 4. Les objectifs de qualité développement durable

### *Les rejets*

Le projet n'étant pas limitrophe du domaine public, il est convenu avec le Centre hospitalier que les rejets se feront via leur réseau pour les eaux usées. Elles seront rejetées dans le réseau cheminant de l'autre côté de la voie bordant le terrain.

Pour les eaux pluviales, elles seront retenues sur le site via une « noue » créée sur le terrain. Cette disposition permettra une infiltration de l'ensemble des eaux pluviales (bâtiment et voirie/parkings).

Les eaux pluviales du parking transiteront par un séparateur à hydrocarbures avant le rejet dans la noue de rétention.

### *Les déchets*

Un local déchets, permettant le tri sélectif, sera créé dans l'emprise du projet. La collecte finale sera pratiquée à l'identique de celle du Centre hospitalier.

Les déchets médicaux seront stockés dans l'enceinte du bâtiment, dans un local spécifique (DASRI), et collectés par une société spécialisée.

### ***La réglementation thermique***

Le projet est assujéti à la réglementation RT 2012.

### ***L'accessibilité des personnes à mobilité réduite***

Le projet s'inscrit dans le respect des dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### ***Les espaces verts***

Le projet se développe sur un site planté et engazonné. La conception tiendra compte de cette situation et le projet sera développé dans un souci de conservation maximale des arbres, notamment les arbres d'alignement sur rue, récemment plantés. En outre, une haie végétale (essences locales) sera plantée en « doublure » de la clôture grillagée.

Une bande de 20 m restera classée en espace vert paysager à protéger (EVP) sur la limite nord du terrain, disposition qui permettra de conserver les arbres de grande qualité. Cet espace accueillera un parcours de santé thérapeutique.

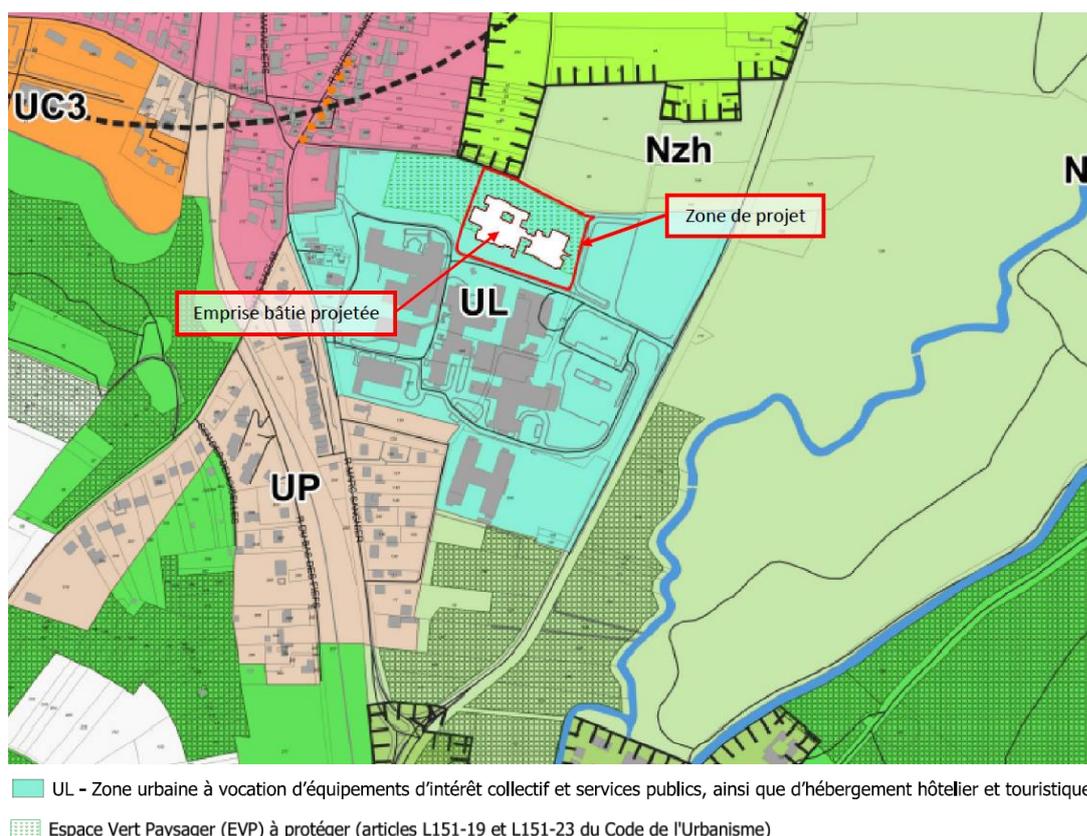
Au niveau de la partie sud du terrain, la préfecture de l'Essonne (Service Régional de la Forêt et du Bois, de la Biomasse et des Territoire) a accordé une autorisation de défrichement au maître d'ouvrage du projet.

On dénombre ainsi 107 arbres à moyennes et hautes tiges sur le site de projet. 35 arbres à moyennes et hautes tiges devront être supprimés pour réaliser le projet (20 arbres pour l'hôpital de jour et 15 arbres pour la clinique de soins de suite). Aussi, à des fins de compensation, il est prévu la plantation de 6 arbres à hautes tiges et 21 arbres à moyennes tiges sur les limites sud et est du terrain, ainsi que 13 arbres à moyennes tiges qui se développeront sur le parc de stationnement.

### III. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### *L'évolution du règlement*

Le foncier visé par le projet d'hôpital est situé en zone UL du PLU (actuel site du Centre hospitalier Sud-Essonne). Il s'agit plus particulièrement des parcelles BD 263, BD 258 et BD 260.



#### *Fond de plan : extrait du plan de zonage du PLU (règlement graphique)*

Le projet d'implantation de l'équipement exige de pouvoir disposer, au droit de l'espace vert paysager (EVP) à protéger identifié au plan de zonage (voir extrait de plan ci-dessus), d'une emprise d'environ 6000 m<sup>2</sup>. Or, le projet ne peut s'implanter sur un espace vert protégé, au vu des dispositions qui réglementent ces espaces.

En effet, le règlement du PLU stipule que :

« Ces espaces contribuent à la fois :

- > à la résorption des îlots de chaleur urbains ;
- > à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- > à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain.

### **Prescriptions :**

*Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisés :*

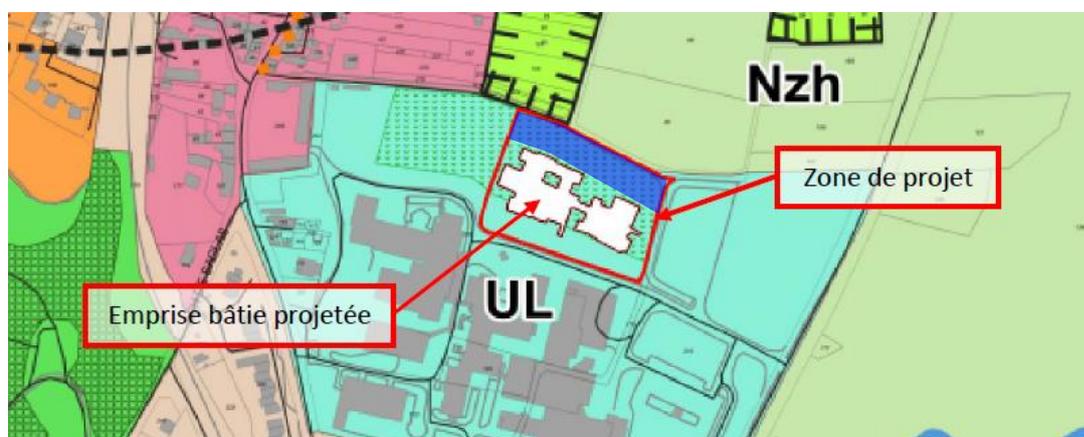
- > les annexes ;*
- > les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;*
- > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

*Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :*

- > elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;*
- > leur emprise ne doit pas excéder 10 % de la surface protégée ;*
- > leur hauteur est limitée à 3,50 mètres ;*
- > leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;*
- > les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être accompagnés par la plantation de nouveaux arbres permettant de reconstituer la même couverture au sol. »*

Le projet n'étant pas conforme à ces dispositions, il nécessite par conséquent la levée de la protection EVP au droit du secteur d'implantation de l'équipement (cf. partie sud de la zone de projet sur l'extrait de plan ci-dessous). Ainsi, la disposition réglementaire « EVP » (espace vert paysager à protéger) sera conservée en partie nord de la zone de projet, à des fins de maintien et de protection des surfaces de pleine terre et des arbres existants (cf. surface bleu foncé sur l'extrait de plan ci-dessous).

**Le plan de zonage doit donc être modifié en conséquence.**



 Espace Vert Paysager (EVP) à protéger (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

*Fond de plan : extrait du plan de zonage du PLU (règlement graphique)  
La partie en bleu foncé au nord de la zone de projet sera maintenue en EVP*

### *La recherche d'une compensation en EVP sur le territoire communal*

Ce projet d'équipement médical qui nécessite la levée d'une protection réglementaire au droit de la zone d'implantation va de pair avec la volonté municipale de compenser la surface concernée (par la réduction en EVP), en procédant au classement en EVP de nouveaux espaces identifiés sur la commune. Dans cet objectif, la Ville d'Etampes recherche actuellement sur son territoire des espaces qui pourraient faire l'objet de cette protection au titre de leurs caractéristiques environnementales.